

# Z O N E U d

## Caractère de la zone :

La zone Ud correspond à la partie du territoire communal du Revest compris dans la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) du Val du Rocher, approuvée le 21 avril 1987.

Cette zone est essentiellement réservée à un habitat individuel et individuel jumelé, dans laquelle sont admis les services nécessaires à celui-ci. Les orientations complémentaires d'urbanisme de la zone Ud figurent en annexes du présent règlement.

Elle comprend des secteurs Ud r2 où pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol une étude de géologie structurale et de stabilité avec indication des parades est recommandée.

Elle comprend des secteurs Ud r3 où pour toute nouvelle occupation ou utilisation du sol une étude géotechnique est conseillée.

## ARTICLE Ud 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal, les entrepôts commerciaux,
- Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Le camping hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs,
- Les modes d'occupation du sol, à l'exception des terrains de jeux et de sports, des aires de stationnement ouvertes au public ainsi que les affouillements et terrassements nécessaires aux travaux de fondation des constructions admises dans la zone, à la réalisation des réseaux divers et des zones d'espaces collectifs,
- Les carrières,
- Les installations et travaux divers autres que ceux définis à l'article Ud 2 ci-dessous,
- Les installations classées à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement d'une zone d'habitation.
- Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

## ARTICLE Ud 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1. Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation,
- Les démolitions peuvent être soumises au permis de démolir,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier,

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage:

- D'habitation,
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- Les piscines et les clôtures.

3. En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les installations classées sont autorisées à conditions :
  - Qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement d'une zone centrale d'habitation,
  - Qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion,
  - Qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage,
  - Que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant.
- Sur tous les terrains naturels présentant une pente supérieure ou égale à 17 % avant travaux, toutes les constructions, quelle qu'en soit la destination, ne pourront dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE Ud 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1. Accès :

L'accès sur la voie publique doit être aménagé de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

2. Voirie :

- voies automobiles :
- Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4,00 mètres

**ARTICLE Ud 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1. Eau :

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent être raccordées au réseau public et collectif de distribution d'eau potable.

## 2. Assainissement :

### ▪ Eaux usées :

Toutes les installations des constructions seront raccordées au réseau général d'eaux usées.

### ▪ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées des couvertures par gouttières aux chenaux seront conduites dans les caniveaux, fossés d'évacuation prévus à cet effet. Les eaux pluviales provenant de toutes surfaces imperméabilisées doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur les terrains ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Afin de limiter au maximum le ravinement des talus, les acquéreurs seront tenus de capter les eaux de ruissellement des plateformes en tête de talus, par des ouvrages appropriés type cunette, bordurette ou autres, et de raccorder ces ouvrages au réseau pluvial commun par l'intermédiaire de collecteurs ou de caniveaux dits de "talus".

## 3. Réseaux divers :

Il n'est pas prévu de réglementer ces réseaux (gaz, électricité, téléphone...)

## 4. Ordures ménagères :

Les constructions ou ensembles de constructions doivent permettre la collecte des ordures ménagères soit par ramassages individuels soit par conteneurs collectifs.

Les conteneurs individuels devront être obligatoirement rangés dans les propriétés après chaque collecte et ne devront en aucun cas restés en bordure de voie

## **ARTICLE Ud 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

## **ARTICLE Ud 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

Les bâtiments d'habitation devront respecter un prospect minimum de :

- Par rapport au voies automobiles : 4 mètres.
- Par rapport aux cheminements piétonniers : les bâtiments pourront être implantés à l'alignement de ces derniers

Les boxes ou garages pourront être réalisés à l'alignement des voies automobiles.

La construction de piscine pourra être réalisée à 2m des limites de la voie publique ou privée.

### **ARTICLE Ud 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

- L'implantation par rapport aux limites séparatives de toutes constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3,20m, est libre.
- Toute construction dont la hauteur dépasse 3,20m à l'égout du toit devra être implantée à 4m.
- Toute construction fermée avec ouverture sur la façade en limite séparative, doit avoir un recul de 2m.
- Toute construction projetée au-dessus d'un mur de soutènement situé en limite séparative, devra :
  - soit être implantée à 2m de ces limites ;
  - soit l'ensemble mur de soutènement plus construction projetée devra avoir une hauteur maximale de 3,20m à l'égout de toit.
- La construction des piscines doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE Ud 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AIX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article.

### **ARTICLE Ud 9 – L'EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ainsi que les cliniques, les EHPAD (établissement d'hébergement des personnes âgées dépendantes), et les maisons de retraite.

L'emprise au sol des bâtiments est définie comme la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment y compris les éléments de saillie (balcons, terrasse). Les piscines non couvertes n'entrent pas en compte dans l'emprise au sol.

La surface maximale d'emprise au sol des bâtiments par rapport à la superficie du terrain est fixée à 30%

### **ARTICLE Ud 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas prévu de réglementer cet article pour les postes de transformation E.D.F.

1. La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades ; c'est la distance qui sépare l'égout du toit du niveau du terrain naturel.
2. La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne devra pas dépasser un plan parallèle au terrain naturel, distant de ce dernier de 7 mètres.

## ARTICLE Ud 11- L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux postes de transformation E.D.F. à l'exception du paragraphe 1.

### 1. Constructions :

- Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains, et présenteront une unité de volume et de composition.
- Dans le but de préserver l'harmonie architecturale, chaque demande de permis devra être visée par l'architecte coordonnateur.
- Les constructions en bois en matériaux isolants naturels, sont autorisées à l'exception des constructions en fustes (rondins). La mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.
- Les toitures sont à deux ou plusieurs pentes ; la pente doit se situer entre 25 et 35 %. Les toitures doivent être réalisées en tuiles canales rondes ou romanes. Les toitures à une seule pente peuvent être admises si elles permettent une composition harmonieuse avec les bâtiments voisins ou le paysage. Dans les périmètres des monuments historiques et des sites classés, les toitures seront réalisées en tuiles rondes canales.
- Des capteurs solaires pourront être intégrés à l'architecture en partie basse de la toiture, afin de ne pas augmenter la masse vue.
- Les constructeurs devront s'inspirer pour la conception architecturale de leurs projets, des recommandations concernant les éléments de composition (murs, fenêtres, clôtures, toitures ... ) figurant au Cahier des Orientations complémentaires d'urbanisme (en annexe du règlement).

### 2. Clôtures :

Les clôtures participant étroitement à la qualité architecturale de l'ensemble devront être particulièrement soignées. Il est fortement recommandé de planter une haie vive. Les brises vues sont interdits.

Tant à l'alignement que sur limite séparative, les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives, soit par des grillages ou grilles ou tout autre dispositif à clair voie comportant ou non un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80m par rapport au terrain naturel, l'ensemble ne pourra dépasser 2m maximum
- soit uniquement un mur dont la hauteur ne pourra dépasser 1,80m par rapport au terrain naturel, en limite des voies et des limites séparatives.

### 3. Mur de soutènement :

La hauteur sera limitée à la hauteur des terres existantes sans toutefois dépasser 2m maximum. Ce mur pourra être rehaussé d'une clôture constituée uniquement d'un grillage ou grille dont la hauteur ne pourra dépasser 1,60 m maximum.

Les murs de soutènement existants à la date d'approbation du PLU pourront être reconstruit à l'identique.

#### 4 Coloration :

Quelle que soit la nature des travaux, ravalement de façade, transformation de bâtiment existant, construction neuve, annexes, mur en tout genre, clôture, dans un souci d'harmonisation avec l'environnement bâti, la mise en couleur des différentes composantes des ouvrages est obligatoire et devra respecter la palette de couleurs jointe au présent règlement.

### ARTICLE Ud 12 – LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré à raison de 1,5 place de parking par logement, dont 1 sur l'unité foncière et 0,5 banalisée sera réalisée par l'aménageur sur les voiries.

En ce qui concerne les surfaces de service ou de commerce, 1 place de parking par 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sera réalisée sur l'unité foncière.

### ARTICLE Ud 13 – LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES PLANTATIONS

- Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.
- Le programme de plantations ainsi que le projet des espaces verts seront joints à la demande de permis de construire et devra s'inspirer des recommandations contenues dans le Cahier des Orientations Complémentaires d'Urbanisme.
- Les propriétaires des lots situés à l'angle Sud Ouest de la zone Ud devront obligatoirement créer un espace vert en limite de leur lot. Ils devront obligatoirement y planter des arbres de haute tige (Pins d'Alep ou Chênes Verts).
- Les aires de parking devront être plantées à raison d'un arbre tous les deux emplacements minimum.

### ARTICLE Ud 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,20**.
- Le COS actuel (0,20) peut être augmenté de 20 % (soit 0,24 de COS maxi) pour les constructions remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, tels que définis dans le Code de la construction et de l'Habitat.